AR33

File

Trizec Corporation Ltd.

1962

MAY 21 1963

third annual report

Digitized by the Internet Archive
in 2023 with funding from
University of Alberta Library

https://archive.org/details/Triz1757_1962

Trizec Corporation Ltd.

Directors

Frank B. Common, Jr., Q.C.
Kenneth Keith
Henry R. Moore
Sir Brian Mountain, Bt.
Lazarus Phillips, Q.C.
James A. Soden
William Zeckendorf
William Zeckendorf, Jr.

Officers

William Zeckendorf	Chairman of the Board
James A. Soden	President
William Hay	Vice-President
H. McAuslane	Vice-President
Neil F. Phillips	Vice-President
William Zeckendorf, Jr.	Vice-President
Robert L. Munro	Secretary
Morris Shohet	Treasurer

Transfer Agent

Montreal Trust Company	Montreal, Toronto

Report of the Board of Directors to the Shareholders of Trizec Corporation Ltd.

Your Directors present herewith the audited consolidated financial statements of your Company for the year ended December 31, 1962. During 1962 your Company continued the development of its investments in real estate and a survey of these investments is included in this report.

Your Company is reporting a consolidated net loss for the year of $2,876,959 which is the net operating loss after capitalization of certain expenses, including interest expense, incurred during construction of Place Ville Marie and your Company's shopping centres. The major portion of the loss is attributable to the sale by one of your Company's subsidiaries of the first of two properties acquired pursuant to the agreement made in 1960 with Montreal Trust Company for the leasing of space in Place Ville Marie. It is expected that part of the loss on the disposal of the first property will be recovered on the sale of the second. Your Directors feel it necessary to point out that while the loss on the disposal of the Montreal Trust property was anticipated and is of a non-recurring nature, the Company can be expected to experience operating losses until Place Ville Marie is substantially fully leased and the shopping centres have become fully operational.

Place Ville Marie was officially opened in September, 1962 although many tenants had been in occupation prior to that date. The Royal Bank of Canada Building became the head office of The Royal Bank of Canada when the Bank moved into the building in August, 1962. Increased leasing activity in Place Ville Marie leads your Directors to believe that substantial leasing progress will be made in the coming year. Because of this your Company anticipates that in the near future difficulty will be experienced in accommodating tenants with major space requirements.

In December, 1962 the construction financing of the project was repaid out of the proceeds of the sale to Metropolitan Life Insurance Company of Place Ville Marie Corporation's 6½% First Mortgage Bonds in the principal sum of $25,000,000 U.S. and 7% First Mortgage Bonds in the principal sum of $25,000,000.

In accordance with the agreement under which The Royal Bank of Canada leased space in Place Ville Marie, one of your Company's subsidiaries purchased the former headquarters of the Bank in Montreal, the 360 St. James Street Building. The land and building were sold separately and your Company became lessee of the building under a long term lease which contains an option in your Company's favour to repurchase the building within eight years. The Royal Bank of Canada continues to occupy the banking quarters in the building and leasing of the remaining space has accelerated in recent months.

Subsidiaries of your Company have also acquired other Montreal real estate which is being held for future development or sale.

The Royal Bank of Canada Building, Place Ville Marie.

The opening of Halifax Shopping Centre in 1962 evidenced substantial progress in the development of your Company's investment in shopping centres. The Centre was completed within budgeted cost and at this time approximately 90% of the available space has been leased. Retail sales levels have exceeded expectations for the initial months and the Centre promises to establish a new focal point for retail development.

Construction was commenced on Yorkdale Shopping Centre in Toronto during the year and is proceeding on schedule with the opening of the Centre planned for February, 1964. The leasing progress has been excellent with more than 50% of the retail space being already subject to agreements to lease.

Brentwood Park Shopping Centre at Burnaby in Greater Vancouver was opened in 1961. The Centre did not establish itself as quickly as anticipated but in recent months tenants report satisfactory improvements in the level of retail sales and your Directors expect continuing improvement.

Interim financing for your Company's three shopping centres, Halifax, Yorkdale and Brentwood, was arranged during the year. Triton Centres Limited, a wholly-owned subsidiary, created and sold to The Chase Manhattan Bank 6% First Series Notes in the principal sum of $8,000,000 U.S. secured by a first mortgage on Halifax and Brentwood Shopping Centres. Arrangements are being concluded for the sale of $11,000,000 U.S. 6% Second Series Notes which will be sold to The Chase Manhattan Bank during 1963 and 1964 as construction progresses on Yorkdale. The Notes of both series will constitute a first charge on all three shopping centres.

During the year the authorized capital of your Company was increased to $20,000,000 divided into 20,000,000 common shares of the par value of $1.00 each and in order to meet working capital requirements, 2,800,000 of these shares were issued as fully paid at a price of $1.25 per share. These shares were purchased by your Company's major shareholders namely, Eagle Star Insurance Company Limited, Second Covent Garden Property Company Limited and Webb & Knapp (Canada) Limited. The other shareholders of the Company will be given an opportunity to subscribe for Trizec common shares at the same price as the subscriptions made by the major shareholders. The three companies above-named also purchased at par an additional $4,000,000 principal amount of the 7¼% Sinking Fund Debentures of Place Ville Marie Corporation.

On behalf of the Board of Directors,

William Jackson

Chairman of the Board

Montreal, May 15th, 1963.

McDONALD, CURRIE & CO.
CHARTERED ACCOUNTANTS
COOPER BROTHERS & CO.
CHARTERED ACCOUNTANTS

COOPERS & LYBRAND
CANADA, UNITED KINGDOM, UNITED STATES OF AMERICA, MEXICO, BERMUDA, BELGIUM, FRANCE, GERMANY, THE NETHERLANDS, ITALY, SWITZERLAND, AUSTRALIA, NEW ZEALAND, IRAN, MALAYA, SINGAPORE, UNION OF SOUTH AFRICA, CENTRAL, EAST AND WEST AFRICA

MONTREAL QUEBEC OTTAWA TORONTO SAINT JOHN
CHARLOTTETOWN HALIFAX RIMOUSKI SHERBROOKE HAMILTON
KITCHENER WINNIPEG EDMONTON CALGARY VANCOUVER

TELEPHONE
VICTOR 9-8311
CABLE ADDRESS
"CURMAC"
507 PLACE D'ARMES
MONTREAL 1
QUEBEC, CANADA

April 30, 1963.

AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS

We have examined the consolidated balance sheet of Trizec Corporation Ltd. and its subsidiary companies as at December 31, 1962 and the consolidated statements of earnings and deficit for the year ended on that date and have obtained all the information and explanations we have required. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, and according to the best of our information and the explanations given to us and as shown by the books of the companies, the accompanying consolidated balance sheet and consolidated statements of earnings and deficit, when read in conjunction with the notes appended thereto, are properly drawn up so as to exhibit a true and correct view of the consolidated state of the affairs of the companies as at December 31, 1962 and the consolidated results of their operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

McDonald, Currie & Co.

CHARTERED ACCOUNTANTS.

Trizec Corporation Ltd. and Subsidiary Companies

Consolidated Balance Sheet as at December 31, 1962

Assets

Current Assets		
Cash and deposit receipts	6,303,731	
Accounts receivable	2,645,517	
Deposits	546,482	
Prepaid and deferred expenses	662,829	10,158,559
Fixed Assets		
Land and buildings—see notes 2, 3 and 4	117,175,757	
Furniture, equipment and leasehold improvements—at cost less accumulated depreciation of $31,749	363,383	
Construction in progress—at cost—see note 5	4,693,074	122,232,214
		$132,390,773

Liabilities

Current Liabilities		
Accounts and notes payable and accrued expenses	4,031,344	
Holdbacks on construction contracts	3,046,632	7,077,976
Long-Term Debt—see statement		112,548,985
(included in long-term debt are amounts aggregating $8,692,562 due within one year)		
Shareholders' Equity		
Capital stock—see note 6		
Authorized—		
20,000,000 common shares of $1 par value	$20,000,000	
Issued and fully paid—		
15,100,000 shares including 2,800,000 shares issued during the year for cash	15,100,000	
Premium on shares issued during the year	700,000	
	15,800,000	
Deficit	3,036,188	12,763,812
		$132,390,773

SIGNED ON BEHALF OF THE BOARD

James A. Soden, Director

Frank B. Common, Jr., Director

Consolidated Statement of Long-Term Debt as at December 31, 1962

		Total	Portion due within one year
Debentures			
6½% debentures due 1963 to 1967		2,776,856	1,499,179
7¼% redeemable debentures due August 1, 1986			
Authorized	$25,000,000 U.S.		
Issued and pledged as collateral for secured bank loan	$15,000,000 U.S.		
Issued and outstanding ($206,238 U.S.)		212,533	
Mortgages			
7½% first mortgage due December 20, 1964		660,000	
6% secured notes, first series, due December 1, 1965 ($8,000,000 U.S.)		8,610,000	
5¾% secured note due December 28, 1965 ($1,700,000 U.S.)		1,836,000	
6½% first mortgage sinking fund bonds due December 1, 1993 ($25,000,000 U.S.)		26,937,500	376,560
7% first mortgage sinking fund bonds due December 1, 1993		25,000,000	232,500
Notes			
10% promissory note due December 27, 1963		800,000	800,000
6% promissory notes due December 31, 1963		100,000	100,000
Secured Bank Loans			
Due December 31, 1963		5,434,323	5,434,323
Due October 20, 1966 ($15,000,000 U.S.)		15,681,773	
Associated Company			
Amount deferred pending negotiation		2,500,000	
		90,548,985	8,442,562
7¼% Redeemable Sinking Fund Debentures Due May 1, 1988			
Authorized	$50,000,000		
Issued and pledged as collateral for loans	$ 7,020,000		
Issued and outstanding (including $21,779,237 held by principal shareholders)		22,000,000	250,000
		$112,548,985	$8,692,562

Trizec Corporation Ltd. and Subsidiary Companies

Consolidated Statement of Earnings for the Year Ended December 31, 1962

Income		
Property operations	4,127,549	
Miscellaneous income	65,965	4,193,514
Expenses		
Salaries, operating, general and administrative	2,578,871	
Legal fees (not including $61,316 charged to fixed assets)	21,496	
Depreciation of furniture and equipment	26,917	
Interest on long-term debt (not including $3,567,187 charged to fixed assets)	2,877,781	5,505,065
		1,311,551
Loss on Disposal of Real Estate		1,565,408
Net Loss for the Year		$2,876,959

Consolidated Statement of Deficit for the Year Ended December 31, 1962

Balance—December 31, 1961	159,229
Net loss for the year	2,876,959
Balance—December 31, 1962	$3,036,188

Notes to Consolidated Financial Statements for the Year Ended December 31, 1962

1. Current assets and current liabilities in United States funds have been converted to Canadian dollars at the rate of exchange on December 31, 1962. Long-term debt payable in United States dollars has been converted at the rate of exchange prevailing when the funds were received.

2. Land and buildings are valued at cost plus development expenses including mortgage and loan interest, realty taxes, mortgage and legal fees, advertising, promotion, lease obligations and other administrative costs. Also included is $142,123 representing the excess of purchase price of the shares of a subsidiary company over the book value of assets acquired which has been attributed by the directors to land and buildings.

3. Officials of the company estimate that further expenditures of $3,700,000 will be required to complete the Place Ville Marie project which is included with land and buildings. This development was officially opened on September 13, 1962 and the revenue received in 1962 represents only a small portion of a full year's rental income. All expenses for the current year have been added to the carrying value of the building to the extent that they exceed revenue and, accordingly, there has been no profit or loss on the Place Ville Marie operation for the year under review.

4. As the company's properties are either under development or are held for future development, no depreciation has been taken on the buildings in accordance with the company's policy to commence charging depreciation only when the properties are fully developed.

5. Officials of the company estimate that further expenditures of $14,000,000 will be required to complete construction of the Yorkdale Shopping Centre.

6. Supplementary letters patent were granted on May 25, 1962 increasing the authorized capital stock of the company from 13,000,000 to 20,000,000 common shares of $1 par value.

7. Guarantees, contingent liabilities and other commitments—

   (a) The company has commitments to undertake further construction at future dates as yet undetermined which are estimated by officials of the company to represent capital expenditures of $11,000,000.

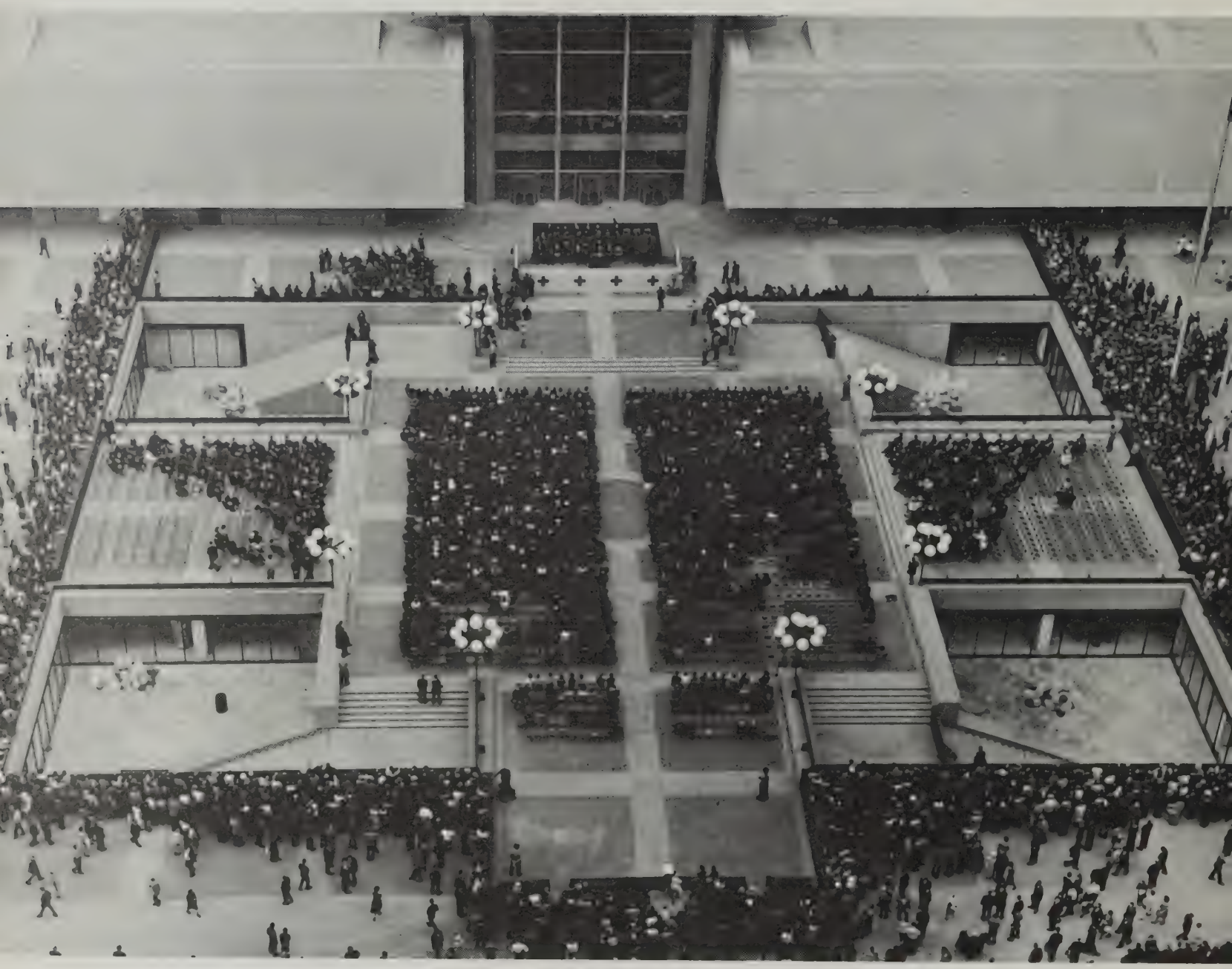
   (b) The company has a commitment to commence construction of an office or other building on a site presently owned by Inverness Investment Company, a subsidiary company, before July 18, 1965.

   (c) The company has a liability in respect of certain obligations arising from leaseback agreements.

   (d) The company, jointly and severally with Webb & Knapp (Canada) Limited, has guaranteed the payment of mortgages of $7,000,000 against property sold by Inverness Investment Company, subject to mortgages, and leased back by the purchaser to the company.

   (e) The company, jointly and severally with Webb & Knapp (Canada) Limited and Webb & Knapp, Inc., has a commitment to purchase or cause to be purchased a $3,000,000 second mortgage before December 2, 1963.

   (f) Under the terms of an agreement with the trustee for the first mortgage bondholders of Place Ville Marie Corporation the company, jointly and severally with Webb & Knapp (Canada) Limited, has a contingent liability with respect to certain percentage and other rental income to the extent that income realized in such categories is less than $37,131 per month.



Formal opening of Place Ville Marie, September 13th, 1962.

SURVEY OF OPERATIONS

Place Ville Marie

The formal opening of Place Ville Marie took place in September, 1962. This project contains over 1,600,000 square feet of office space in The Royal Bank of Canada Building and the adjacent Imperial Oil Building. Despite intense competition from other projects in the area, this space is now more than 80% leased. Included in this report is a list of the more than 100 tenants in Place Ville Marie occupying space ranging from as little as 400 square feet to as much as 376,000 square feet.

The Shopping Promenade in Place Ville Marie is Montreal's first air-conditioned enclosed mall shopping centre and forms the connection between the Place Ville Marie complex, The Queen Elizabeth hotel, Canadian National Central Station and the 1500-car garage. The volume of sales in the Shopping Promenade in the initial months of operation has been more than was anticipated.

Satisfactory arrangements have been made for the acquisition of the land presently occupied by a power house at the north-west corner of Place Ville Marie. The existing power house will be demolished and a four-storey building similar in architectural design to the Imperial Oil Building will be erected. The new building, which will contain approximately 33,000 square feet, will be named the "Greenshields Building" in accordance with an agreement which has been reached with Greenshields Inc. who will occupy a minimum of 20,000 square feet in the building.

Shopping Promenade, Place Ville Marie.

360 St. James Street Building.

360 St. James Street Building

The former Head Office of The Royal Bank of Canada at 360 St. James Street West, Montreal was leased by your Company at the time of the Bank's move to Place Ville Marie. This 20-storey office building in the heart of the old financial district of Montreal contains 274,000 square feet of office space which has recently been completely renovated by the installation of high-speed automatic elevators and air-conditioning throughout. The leasing of the space vacated by The Royal Bank of Canada is proceeding satisfactorily.

Main lobby of 360 St. James Street Building.

Aerial view of Yorkdale site as construction commenced in 1962.

Yorkdale

Your Company's major shopping centre commitment is Yorkdale Shopping Centre located in Metropolitan Toronto at the intersection of Highway 401 and the proposed Spadina Expressway. When opened in February, 1964, this Centre will be the largest shopping centre in Canada. Eatons, the main tenant of the Centre, will occupy a 360,000 square foot four-storey department store which will be connected by an enclosed air-conditioned mall with the 285,000 square foot department store being constructed by Simpsons for its own account as an integral part of Yorkdale.

The entire Centre will comprise 1,200,000 square feet of retail space on some 80 acres of land and parking will be provided for 6500 cars. There will be approximately 90 stores, an 1100-seat theatre and a small auditorium fronting on the 1600 feet of mall.

Construction at Yorkdale with Eatons store in background.

Halifax Shopping Centre.

Halifax

The largest regional shopping centre in the Maritime Provinces is Halifax which has been open since September, 1962. This Centre within the limits of the City of Halifax serves approximately 200,000 people with its 380,000 square feet of retail space comprising approximately 45 stores. The major tenants include Eatons, Kresges and Sobeys and all stores are connected by an enclosed mall. Free parking is provided for more than 1800 cars.

Brentwood

Brentwood Shopping Centre in Greater Vancouver is a covered mall, split-level regional shopping centre with 384,000 square feet of retail space erected on a thirty acre site. Eatons three-level department store occupies 180,672 square feet and in addition there is a Loblaw supermarket and a two-level store occupied by Zellers. The Centre caters to a trade area of approximately 275,000 persons and parking is provided for 2,400 cars. Construction will commence shortly as a result of an agreement with Eatons and Standard Oil on a service station and automobile accessory outlet to be leased to Eatons on a long term lease. This will improve the retail strength of the Centre.

Brentwood Shopping Centre.

Place Ville Marie Trade Mark.

THE ROYAL BANK OF CANADA BUILDING
(Including sub-tenants of The Royal Bank of Canada)

Aluminum Company of Canada, Limited
The Ministry for Foreign Affairs and Overseas Trade of Belgium
Julius Briskin, Q.C. and Arthur Yanofsky
British Overseas Airways Corporation
The Bell Telephone Company of Canada
Canada Iron Foundries, Limited
Canadian Bank Note Company Limited
Canadian National Railway Company
Canadian Petrofina Limited
Commercial Union Assurance Company Limited
Compagnie Nationale Air France
The Continental Insurance Company
Czarnikow (Canada) Limited
Consulate General de la Republica de Cuba
Dominick Corporation of Canada
Dominion Brake Shoe Company, Ltd.
Dominion Tar & Chemical Company, Limited
Eagle Star Insurance Company Limited
The Empire Life Insurance Company
Equitable Securities Canada Ltd.
Embassy Steel & Metal Co. Ltd.
Foundation of Canada Engineering Corporation Limited
Seymour Garber
General Railway Signal Company of Canada Ltd.
Globe School of Languages Co.
Grant Johnston & Company Limited
Howard, Cate, Ogilvy, Bishop, Cope, Porteous & Hansard
K.L.M. Royal Dutch Airlines
Laberge & Laberge
G. E. Leslie & Co. Limited
Yves Levesque

Lewis, Keefer & Penfield Limited
Dr. David T. W. Lin
Lukis Stewart Price Forbes & Co. Ltd.
The Lummus Company Canada Limited
Dr. A. D. Macdonald
Marine Office of America
Marsh & McLennan Limited
Mass Media Ltd.
Nicolas Mateesco Matte
Metropolitan Life Insurance Company
Mitsui and Company (Canada) Limited
Montreal Trust Company
Montreal Securities Corporation
Morgan Estate Holdings Ltd.
Morgan Insurance Services Limited
McLean Budden, Limited
National Drug and Chemical Company of Canada, Limited
Consulate General of the Netherlands
O.A.S. Office Affiliated Services Limited
Phillips, Bloomfield, Vineberg & Goodman
Quebec Industrial Leaseholds Limited
RCA International, Ltd.
Realty Equities Company of Canada Ltd.
The Royal Bank of Canada
Shell Oil Company of Canada, Limited
Société d'Ingénieurs Conseils de Boucherville
Stevenson, Pratt, Wayland, Cordeau, Petrie, Miquelon & Reynolds
Tobin's Travel Limited
Touche, Ross, Bailey & Smart
Trans-Canada Air Lines
Turcot Wood Power & Cundill Ltd.
United Corporations Limited
Webb & Knapp (Canada) Limited
Wood Gundy & Company Limited

IMPERIAL OIL BUILDING

Dominion Oilcloth & Linoleum Co. Limited
Her Majesty The Queen (Quebec Tourist Bureau)
Imperial Oil Limited
McGregor Travel Co. Ltd.
The People of the State of New York
Société Anonyme Belge d'Exploitation de la Navigation Aérienne (Sabena)
Tobin's Travel Limited

SHOPPING PROMENADE

Albert Gilles Copper Shop Inc.
Allan's of Place Ville Marie Barber Shop Inc.
Madame L. deBellefeuille Inc.
Benton's (Place Ville Marie) Inc.
Bessie's Ltd.
Bridal Modes Inc.
J. Denis Brosseau and Réal Brosseau
Brown's Shoe Shop Company
Canadian National Railway Company
Chaussure Normandie
Chez Lilianne Inc.
Claire France Inc.
Classic's Little Books Inc.
Collyer Shoes Limited
Dalmys Limited
Dr. A. Delafontaine
Guy Delorme
Maurice Gauthier
The Great Eastern Merchandising Company
Holt, Renfrew & Co. Limited
House of Hose Inc.
Ronald Leger
Macy's Terminal Restaurants Ltd.
Mappin's Limited
Mayfair Shoe Salon Inc.
Maxime et Michel Haute Coiffure Inc.
Mei Lan Inc.
Milne's Card Shop Limited
Milne's Stationery Limited
Montreal Photographic Centre Ltd.
Christos A. Morfopoulos
McKenna Limited
Patisserie Cousin Inc.
Reitman's Inc.
Jack Rosenthal and Guy Meunier
Société Métropolitaine du Disque Ltée.
William Sofin
Streeter & Quarles Ltd.
Town & Country Cleaners, Ltd.
Townart Hall Limited
Toy World Limited
Sandan Limited
Laura Secord Candy Shops Ltd.
United Cigar Stores Limited
Van Horn Sales Ltd.
Van Woods Jewellers Limited
Zeckendorf Hotels Corporation

LA GALERIE DE BOUTIQUES

Albert Gilles Copper Shop Inc.
Allan's of Place Ville Marie Barber Shop Inc.
Madame L. deBellefeuille Inc.
Benton's (Place Ville Marie) Inc.
Bessie's Ltd.
Bridal Modes Inc.
J. Denis Brosseau and Réal Brosseau
Brown's Shoe Shop Company
Canadian National Railway Company
Chaussure Normandie
Chez Lilianne Inc.
Claire France Inc.
Classic's Little Books Inc.
Collyer Shoes Limited
Dalmys Limited
Dr. A. Delafontaine
Guy Delorme
Maurice Gauthier
The Great Eastern Merchandising Company
Holt, Renfrew & Co. Limited
House of Hose Inc.
Ronald Leger
Macy's Terminal Restaurants Ltd.
Mappin's Limited
Mayfair Shoe Salon Inc.
Maxime et Michel Haute Coiffure Inc.
Mei Lan Inc.
Milne's Card Shop Limited
Milne's Stationery Limited
Montreal Photographic Centre Ltd.
Christos A. Morfopoulos
McKenna Limited
Patisserie Cousin Inc.
Reitman's Inc.
Jack Rosenthal and Guy Meunier
Société Métropolitaine du Disque Ltée.
William Sofin
Streeter & Quarles Ltd.
Town & Country Cleaners, Ltd.
Townart Hall Limited
Toy World Limited
Sandan Limited
Laura Secord Candy Shops Ltd.
United Cigar Stores Limited
Van Horn Sales Ltd.
Van Woods Jewellers Limited
Zeckendorf Hotels Corporation

Lewis, Keefer & Penfield Limited
Dr. David T. W. Lin
Lukis Stewart Price Forbes & Co. Ltd.
The Lummus Company Canada Limited
Dr. A. D. Macdonald
Marine Office of America
Marsh & McLennan Limited
Mass Media Ltd.
Nicolas Mateesco Matte
Metropolitan Life Insurance Company
Mitsui and Company (Canada) Limited
Montreal Trust Company
Montreal Securities Corporation
Morgan Estate Holdings Ltd.
Morgan Insurance Services Limited
McLean, Budden Limited
National Drug and Chemical Company of Canada, Limited
Consulate General of the Netherlands
O.A.S. Office Affiliated Services Limited
Phillips, Bloomfield, Vineberg & Goodman
Quebec Industrial Leaseholds Limited
RCA International, Ltd.
Realty Equities Company of Canada Ltd.
The Royal Bank of Canada
Shell Oil Company of Canada, Limited
Société d'Ingénieurs Conseils de Boucherville
Stevenson, Pratt, Wayland, Cordeau, Petrie, Miquelon & Reynolds
Tobin's Travel Limited
Touche, Ross, Bailey & Smart
Trans-Canada Air Lines
Turcot Wood Power & Cundill Ltd.
United Corporations Limited
Webb & Knapp (Canada) Limited
Wood Gundy & Company Limited

L'EDIFICE IMPERIAL OIL

Dominion Oilcloth & Linoleum Co. Limited
Her Majesty The Queen (Quebec Tourist Bureau)
Imperial Oil Limited
McGregor Travel Co. Ltd.
The People of the State of New York
Société Anonyme Belge d'Exploitation de la Navigation Aérienne (Sabena)
Tobin's Travel Limited

Le Symbole Place Ville-Marie.

L'EDIFICE DE LA BANQUE ROYALE DU CANADA
(y compris les sous locataires de La Banque Royale du Canada)

Aluminum Company of Canada, Limited
The Ministry for Foreign Affairs and Overseas Trade of Belgium
Julius Briskin, Q.C. and Arthur Yanofsky
British Overseas Airways Corporation
The Bell Telephone Company of Canada
Canada Iron Foundries, Limited
Canadian Bank Note Company Limited
Canadian National Railway Company
Canadian Petrofina Limited
Commercial Union Assurance Company Limited
Compagnie Nationale Air France
The Continental Insurance Company
Czarnikow (Canada) Limited
Consulate General de la Republica de Cuba
Dominick Corporation of Canada
Dominion Brake Shoe Company, Ltd.
Dominion Tar & Chemical Company, Limited
Eagle Star Insurance Company Limited
The Empire Life Insurance Company
Equitable Securities Canada Ltd.
Embassy Steel & Metal Co. Ltd.
Foundation of Canada Engineering Corporation Limited
Seymour Garber
General Railway Signal Company of Canada Ltd.
Globe School of Languages Co.
Grant Johnston & Company Limited
Howard, Cate, Ogilvy, Bishop, Cope, Porteous & Hansard
K.L.M. Royal Dutch Airlines
Laberge & Laberge
G. E. Leslie & Co. Limited
Yves Levesque

Halifax

Le plus grand centre d'achats régional des Provinces Maritimes est le centre d'Halifax, qui fut inauguré en septembre 1962. Ce centre, dans la banlieue de la Cité d'Halifax, dessert environ 200,000 personnes. Un espace de 380,000 pieds carrés à été est réservé à la vente et comprend 45 magasins. Les locataires principaux sont Eatons, Kresges et Sobeys. Une galerie couverte relie tous les magasins et un parking gratuit a été aménagé pour 1800 voitures.

Brentwood

Le centre d'achats de Brentwood, dans le Grand Vancouver, est un centre d'achats régional de 384,000 pieds carrés. Aménagé sur plusieurs étages et d'une étendue de 30 acres, il comprend également une galerie couverte. Le magasin à rayons multiples Eatons y occupe 180,672 pieds carrés. De plus, on y trouve le supermarché alimentaire Loblaw et le grand magasin à deux étages Zellers. Le centre répond aux besoins d'une population d'environ 275,000 personnes et près de 2400 voitures peuvent y stationner. A la suite d'un accord conclu avec Eatons et Standard Oil, la construction d'une station de service et d'un dépôt d'accessoires d'automobiles, loués à long terme à Eatons commencera très bientôt. Cette construction augmentera l'attrait commercial du centre.

Le centre d'achats de Brentwood.

Le centre d'achats d'Halifax.

Site du centre d'achats de Yorkdale, vu à vol d'oiseau au début de la construction en 1962.

Yorkdale

Le plus grand investissement de votre Compagnie dans le secteur des centres d'achats est à Yorkdale, Toronto Métropolitain, au carrefour de la Route 401 et de la voie rapide Spadina proposée. A l'inauguration, en février 1964, Yorkdale sera le plus grand marché du genre au Canada. Eatons, le locataire principal du centre, occupera un magasin à rayons multiples de 360,000 pieds carrés sur quatre étages qui sera relié au grand magasin Simpsons de 285,000 pieds carrés (présentement sous construction pour son propre compte mais dans le cadre intégral de Yorkdale) par une galerie couverte et climatisée de 1600 pieds.

Le centre offrira 1,200,000 pieds carrés d'espace commercial sur une étendue d'environ 80 acres où 6500 voitures pourront stationner. Il logera environ 90 magasins, un cinéma de 1100 places et un petit auditorium qui fera face à la galerie.

Yorkdale en construction—Eatons à l'arrière plan.

L'Edifice 360 St. James Street.

L'Edifice 360 St. James Street

L'ancien siège social à Montréal de La Banque Royale du Canada, au 360 ouest rue St-Jacques, fut loué par votre Compagnie lorsque la Banque déménagea à Place Ville-Marie. Ce building de 20 étages est situé au coeur de l'ancien centre des affaires de Montréal et loge un espace commercial de 274,000 pieds carrés qui a récemment été rénové en installant des ascenseurs automatiques rapides et de la climatisation. La location de l'espace laissé libre par La Banque Royale du Canada progresse d'une façon satisfaisante.

Le Grand Hall—L'Edifice 360 St. James Street.

EXPOSE DES ACTIVITES

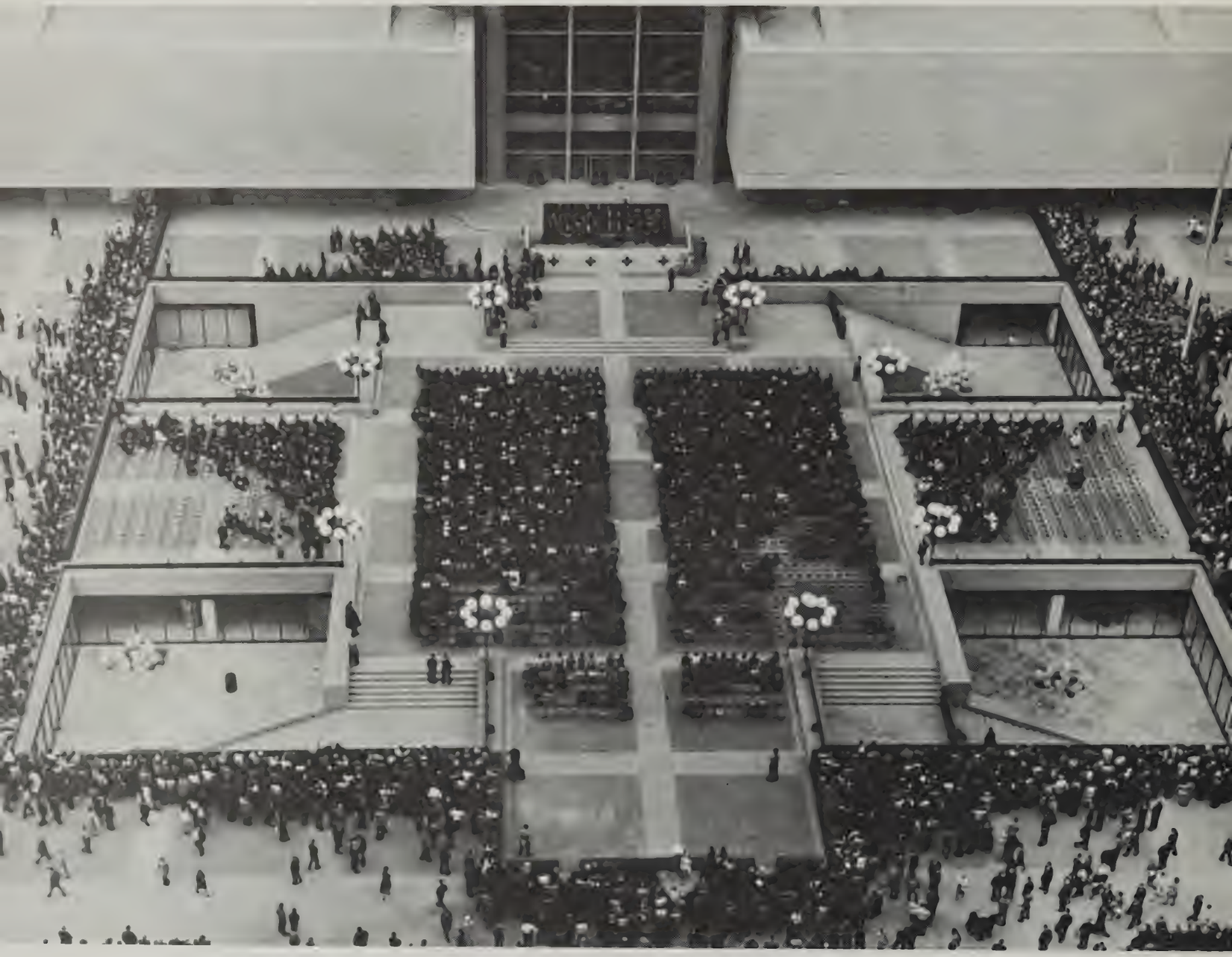
Place Ville-Marie

L'ouverture officielle de Place Ville-Marie fut tenue en septembre 1962. L'Edifice de La Banque Royale du Canada, avec l'Edifice Imperial Oil adjacent, comprend plus de 1,600,000 pieds carrés d'espace commercial. Malgré l'intense concurrence créée par les grandes constructions du quartier, cet espace est loué à plus de 80% de capacité. Ce rapport liste les quelque 100 locataires de Place Ville-Marie qui occupent un espace variant de 400 pieds carrés jusqu'à 376,000 pieds carrés.

La Galerie de Boutiques de Place Ville-Marie est la première galerie climatisée dans un centre d'achats de Montréal et relie Place Ville-Marie à l'Hôtel Reine Elizabeth, à la Gare Centrale-CN et au garage de 1500 places. Dans la Galerie de Boutiques, le total des ventes effectuées durant les premiers mois d'opération a surpassé les plafonds prévus.

Un accord satisfaisant a été conclu pour l'achat du terrain sur lequel se trouve présentement une station électrique, au coin nord-ouest de Place Ville-Marie. Cette station électrique sera démolie pour faire place à un édifice de 4 étages, semblable à l'Edifice Imperial Oil. La nouvelle bâtisse comprendra environ 33,000 pieds carrés et sera connue sous le nom de "L'Edifice Greenshields", d'après un accord avec Greenshields Inc. qui y occupera un minimum de 20,000 pieds carrés.

La Galerie de Boutiques, Place Ville-Marie.



Inauguration de Place Ville-Marie, le 13 septembre 1962.

Notes se rapportant aux Etats Financiers Consolidés pour l'exercice terminé le 31 décembre 1962

1 Les disponibilités et les exigibilités en monnaie des Etats-Unis ont été converties en monnaie canadienne au taux du change au 31 décembre 1962. La dette à long terme, payable en monnaie des Etats-Unis, a été convertie au taux du change prédominant quand les fonds ont été reçus.

2 Les terrains et les bâtiments sont évalués au prix coûtant plus les dépenses de mise en valeur, dont les intérêts sur l'emprunt et l'hypothèque, taxes foncières, frais de loi et d'hypothèque, publicité, obligations de baux et autres dépenses administratives. Un montant de $142,123 a également été imputé à titre d'excédent du prix d'achat des actions d'une compagnie filiale sur la valeur aux livres des actifs acquis que les Administrateurs ont attribué aux terrains et aux bâtiments.

3 Les Administrateurs de la Compagnie prévoient qu'une somme additionnelle de $3,700,000 sera requise pour compléter le projet Place Ville-Marie, tel qui est inclus dans les terrains et bâtiments. Cette construction fut inaugurée le 13 septembre 1962. Les revenus perçus en 1962 représentent une faible portion des revenus de location d'une année complète. L'excédent des dépenses sur les revenus de l'année courante a été ajouté à la valeur de la bâtisse, conséquemment l'exploitation de Place Ville-Marie n'indique aucun profit ou perte durant l'année sous étude.

4 Les biens immobiliers de la Compagnie sont ou en voie d'exploitation ou détenus pour développement futur. Aucun amortissement n'a donc été imputé sur les propriétés conformément à la politique d'amortir seulement quand les propriétés ont été entièrement exploitées.

5 Les Administrateurs de la Compagnie estiment que des dépenses additionnelles de $14,000,000 seront nécessaires pour terminer la construction du centre d'achats de Yorkdale.

6 Les lettres patentes supplémentaires accordées à la Compagnie le 25 mai 1962 ont permis d'augmenter le capital-actions autorisé de 13,000,000 à 20,000,000 actions ordinaires d'une valeur au pair de $1.

7 Garanties, passif éventuel et autres engagements—

(a) La Compagnie s'est engagée à construire certains projets à une date ultérieure indéterminée, dont le coût a été estimé par les Administrateurs de la Compagnie à environ $11,000,000.

(b) La Compagnie s'est engagée à débuter la construction, avant le 18 juillet 1965, d'un édifice commercial ou d'un autre bâtiment sur l'emplacement qui appartient actuellement à Inverness Investment Company, une filiale de la Compagnie.

(c) La Compagnie a un passif en vertu des contrats de relocation.

(d) La Compagnie a, conjointement et solidairement avec Webb & Knapp (Canada) Limited, garanti le paiement des hypothèques de $7,000,000 contre les propriétés vendues par Inverness Investment Company, sujettes à hypothèques et louées par l'acheteur à la Compagnie.

(e) La Compagnie s'est engagée, conjointement et solidairement avec Webb & Knapp (Canada) Limited et Webb & Knapp Inc., à acheter ou à faire acheter avant le 2 décembre 1963 une seconde hypothèque de $3,000,000.

(f) En vertu des termes d'un accord avec le fiduciaire pour les détenteurs d'obligations première hypothèque de Place Ville Marie Corporation, la Compagnie, conjointement et solidairement avec Webb & Knapp (Canada) Limited, a un passif éventuel concernant un certain pourcentage et d'autres revenus de loyer dans la mesure ou le revenu gagné dans telles classes est moindre que $37,131 par mois.

Etat Consolidé de Profits et Pertes pour l'exercice terminé le 31 décembre 1962

Revenus		
Exploitation des propriétés	4,127,549	
Divers	65,965	4,193,514
Dépenses		
Salaires, frais généraux d'administration et d'exploitation	2,578,871	
Frais de loi (à l'exception de $61,316 imputés aux immobilisations)	21,496	
Amortissement de l'ameublement et de l'équipement	26,917	
Intérêt sur la dette à long terme (à l'exception de $3,567,187 imputés aux immobilisations)	2,877,781	5,505,065
		1,311,551
Perte sur la vente de biens immobiliers		1,565,408
Perte nette pour l'année		$2,876,959

Etat Consolidé de Déficit pour l'exercice terminé le 31 décembre 1962

Solde—31 décembre 1961	159,229
Perte nette pour l'année	2,876,959
Solde—31 décembre 1962	$3,036,188

Etat Consolidé de la Dette à Long Terme au 31 décembre 1962

		Total	Portion due d'ici un an
Debentures			
Debentures 6½%, échéant de 1963 à 1967		2,776,856	1,499,179
Debentures 7¼%, rachetables, échéant le 1er août 1986			
Autorisées	U.S.$ 25,000,000		
Emises et données en nantissement pour un emprunt bancaire	U.S.$ 15,000,000		
Emises et en circulation (U.S.$ 206,238)		212,533	
Hypothèques			
Première hypothèque 7½%, échéant le 20 décembre 1964		660,000	
Billets garantis 6%, première série, échéant le 1er décembre 1965(U.S.$ 8,000,000)		8,610,000	
Billet garanti 5¾%, échéant le 28 décembre 1965 (U.S.$ 1,700,000)		1,836,000	
Obligations 6½%, à fonds d'amortissement, échéant le 1er décembre 1993 (U.S.$ 25,000,000)		26,937,500	376,560
Obligations 7%, à fonds d'amortissement, échéant le 1er décembre 1993		25,000,000	232,500
Billets			
Billet à ordre 10%, échéant le 27 décembre 1963		800,000	800,000
Billets à ordre 6%, échéant le 31 décembre 1963		100,000	100,000
Emprunts Bancaires Garantis			
Echéant le 31 décembre 1963		5,434,323	5,434,323
Echéant le 20 octobre 1966 (U.S.$ 15,000,000)		15,681,773	
Compagnie Associée			
Montant différé jusqu'au règlement		2,500,000	
		90,548,985	8,442,562
Debentures 7¼%, rachetables et à fonds d'amortissement, échéant le 1er mai 1988			
Autorisées	$50,000,000		
Emises et données en nantissement pour des emprunts	$ 7,020,000		
Emises et en circulation (incluant $21,779,237 détenues par les actionnaires principaux)		22,000,000	250,000
		$112,548,985	$8,692,562

Bilan Consolidé au 31 décembre 1962

Actif

Disponibilités		
Encaisse	6,303,731	
Comptes à recevoir	2,645,517	
Dépôts	546,482	
Dépenses payées d'avance	662,829	10,158,559
Immobilisations		
Terrains et bâtiments—voir notes 2, 3 et 4	117,175,757	
Ameublement, équipement et améliorations locatives—au prix coûtant moins amortissement accumulé de $31,749	363,383	
Projets en cours—au prix coûtant—voir note 5	4,693,074	122,232,214
		$132,390,773

Passif

Exigibilités		
Comptes et effets à payer et dépenses courues	4,031,344	
Retenues sur contrats de construction	3,046,632	7,077,976
Dette à long terme—voir état		112,548,985
(La dette à long terme comprend des montants s'élevant à $8,692,562, échéant dans les prochains douze mois)		
Avoir des Actionnaires		
Capital-actions—voir note 6		
Autorisé—		
20,000,000 actions ordinaires d'une valeur au pair de $1	$20,000,000	
Emis et versé—		
15,100,000 actions, y compris 2,800,000 actions émises au comptant au cours de l'année	15,100,000	
Prime sur l'émission d'actions émises au cours de l'année	700,000	
	15,800,000	
Déficit	3,036,188	12,763,812
		$132,390,773

SIGNE POUR LE CONSEIL

James A. Soden, Administrateur

Frank B. Common, Jr., Administrateur

McDONALD, CURRIE & CO.
CHARTERED ACCOUNTANTS
COOPER BROTHERS & CO.
CHARTERED ACCOUNTANTS

COOPERS & LYBRAND

CANADA UNITED KINGDOM UNITED STATES OF AMERICA, MEXICO, BERMUDA,
BELGIUM, FRANCE GERMANY, THE NETHERLANDS, ITALY, SWITZERLAND,
AUSTRALIA, NEW ZEALAND, IRAN, MALAYA, SINGAPORE,
UNION OF SOUTH AFRICA, CENTRAL, EAST AND WEST AFRICA

MONTREAL QUEBEC OTTAWA TORONTO SAINT JOHN
CHARLOTTETOWN HALIFAX RIMOUSKI SHERBROOKE HAMILTON
KITCHENER WINNIPEG EDMONTON CALGARY VANCOUVER

TELEPHONE
VICTOR 9-8311
CABLE ADDRESS
"CURMAC"
507 PLACE D'ARMES
MONTREAL 1
QUEBEC, CANADA

le 30 avril 1963

RAPPORT DES VERIFICATEURS AUX ACTIONNAIRES

Nous avons examiné le bilan consolidé de Trizec Corporation Ltd. et de ses filiales au 31 décembre 1962 et les états consolidés de profits et pertes et de déficit pour l'exercice terminé à cette date et avons obtenu tous les renseignements et explications que nous avons demandés. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables et les sondages des livres, pièces et autres documents à l'appui qui nous ont paru nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, au meilleur de notre connaissance et selon les explications qui nous ont été données et d'après ce qu'indiquent les livres des compagnies, le bilan consolidé et les états consolidés de profits et pertes et de déficit ci-annexés, de même que les notes s'y rapportant, sont bien dressés de manière à représenter l'état véritable et exact des affaires consolidées des compagnies au 31 décembre 1962 et les résultats consolidés de leurs opérations pour l'exercice terminé à cette date, selon les principes comptables généralement reconnus et appliqués d'une manière conforme à celle de la période précédente.

McDonald, Currie & Co.

COMPTABLES AGREES

L'ouverture du centre d'achats d'Halifax, en 1962, a marqué un important accroissement des investissements de votre Compagnie dans les centres d'achats. Le centre a été construit dans les cadres du budget établi et à ce jour environ 90% de l'espace à louer est occupé. Durant les premiers mois le volume des ventes a surpassé toutes prévisions et le centre semble être devenu un secteur important pour la vente au détail.

La construction du centre d'achats de Yorkdale à Toronto, débutée cette année, procède selon les prévisions et l'inauguration du centre sera tenue en février 1964. Le succès du programme de location est excellent et des accords ont été signés pour plus de 50% de l'espace à louer.

Le centre d'achats de Brentwood Park, à Burnaby dans le Grand Vancouver, fut inauguré en 1961. Le développement de ce centre ne fut pas aussi rapide qu'on l'eut anticipé, mais ces derniers mois les locataires ont exprimé leur satisfaction du nouveau volume de ventes et vos Administrateurs envisagent des progrès continus.

Le financement intérimaire des trois centres d'achats de votre Compagnie, Halifax, Yorkdale et Brentwood, fut réglé durant l'année. Triton Centres Limited, une filiale entièrement contrôlée, a créé et vendu à The Chase Manhattan Bank un montant nominal de US$ 8,000,000 de Billets 1ère Série à 6%, garantis par une première hypothèque sur les centres d'achats d'Halifax et de Brentwood. Des accords ont été conclus pour la vente, durant 1963 et 1964, de US$ 11,000,000 de Billets 2ème Série à 6% à The Chase Manhattan Bank, au fur et à mesure que la construction progresse à Yorkdale. Les billets des deux séries constitueront la première responsabilité des trois centres d'achats.

Le capital autorisé de votre Compagnie fut augmenté durant l'année à $20,000,000, divisé en 20,000,000 actions ordinaires d'une valeur au pair de $1.00 chacune et, afin de répondre aux dépenses d'exploitation, 2,800,000 de ces actions, entièrement libérées, furent émises au prix de $1.25 l'action. Ces actions ont été achetées par les plus importants actionnaires de votre Compagnie, à savoir, Eagle Star Insurance Company Limited, Second Covent Garden Property Company Limited et Webb & Knapp (Canada) Limited. Les autres actionnaires de la Compagnie auront aussi l'opportunité de souscrire aux actions ordinaires Trizec au prix payé par les grands actionnaires de la Compagnie. Les trois compagnies sus-citées ont aussi acheté, au pair, un montant nominal additionnel de $4,000,000 de Debentures à fonds d'amortissement 7¼% de Place Ville Marie Corporation.

Au nom du Conseil d'Administration,

Président du Conseil d'Administration

Montréal, le 15 mai 1963.

Rapport du Conseil d'Administration aux Actionnaires de Trizec Corporation Ltd.

Vos Administrateurs vous soumettent, sous ce pli, les états financiers consolidés et vérifiés de votre Compagnie, pour l'exercice terminé le 31 décembre 1962. Durant l'année votre Compagnie a continué à développer ses projets immobiliers et un aperçu de ces investissements est inclus dans ce rapport.

Votre Compagnie a subi, durant l'année, une perte nette consolidée de $2,876,959 qui est une perte d'exploitation nette après la capitalisation de certaines dépenses, y compris les frais d'intérêt accrus durant la construction de Place Ville-Marie et des centres d'achats de votre Compagnie. La plus grande partie de cette perte est attribuable à la vente, par l'une des filiales de votre Compagnie, de l'une des deux propriétés acquises à la suite d'un accord de location à Place Ville-Marie avec Montreal Trust Company, en 1960. Il est prévu qu'une portion de la perte subie lors de la vente de la première propriété sera récupérée au moment de la vente de la seconde propriété. Vos Administrateurs tiennent tout particulièrement à souligner que la perte subie lors de la vente de l'immeuble Montreal Trust était prévue mais n'est pas de nature à se répéter et que votre Compagnie accusera sans doute des pertes d'exploitation jusqu'à ce que Place Ville-Marie soit entièrement louée et les centres d'achats soient en pleine opération.

Place Ville-Marie fut officiellement inaugurée en septembre 1962 bien que plusieurs locataires s'y soient installés avant cette date. La Banque Royale du Canada établit son siège social dans l'Edifice de La Banque Royale du Canada, à Place Ville-Marie, lorsqu'elle s'installa dans l'édifice en août dernier. Le rythme avec lequel l'espace a été loué à Place Ville-Marie permet à vos Administrateurs de croire que des progrès intéressants seront réalisés durant l'année qui vient. Votre Compagnie prévoit même que dans un avenir immédiat elle pourra difficilement répondre aux besoins des locataires qui désirent de grands espaces.

En décembre 1962 le financement de la construction était remboursé par la vente à la Metropolitan Life Insurance Company d'un montant nominal de US$ 25,000,000 d'Obligations 1ère Hypothèque à 6½% et d'un montant nominal de $25,000,000 d'Obligations 1ère Hypothèque à 7% de Place Ville Marie Corporation.

Selon les conditions de location établies pour La Banque Royale du Canada à Place Ville-Marie, une filiale de votre Compagnie a acheté l'ancien siège social de la Banque, à Montréal, l'Edifice 360 St. James Street. Le terrain et l'édifice furent vendus séparément et votre Compagnie est devenue locataire de l'édifice sous les termes d'un bail à long terme qui lui offre l'option de racheter l'immeuble d'ici huit ans. La Banque Royale du Canada occupe toujours l'étage bancaire de l'édifice et la location du reste de l'immeuble s'est accélérée ces derniers mois.

Quelques filiales de la Compagnie ont aussi acquis à Montréal certains terrains qu'elles réservent pour la vente et l'exploitation.

L'Edifice de La Banque Royale du Canada, Place Ville-Marie.

Trizec Corporation Ltd.

Conseil d'Administration

Frank B. Common, Jr., C.R.
Kenneth Keith
Henry R. Moore
Sir Brian Mountain, Bt.
Lazarus Phillips, C.R.
James A. Soden
William Zeckendorf
William Zeckendorf, Jr.

Direction

William Zeckendorf	Président du Conseil d'Administration
James A. Soden	Président
William Hay	Vice-Président
H. McAuslane	Vice-Président
Neil F. Phillips	Vice-Président
William Zeckendorf, Jr.	Vice-Président
Robert L. Munro	Secrétaire
Morris Shohet	Trésorier

Préposé au transfert des actions

Montreal Trust Company	Montréal, Toronto

Trizec Corporation Ltd.

1962

troisième rapport annuel